

## Finansal yeniden yapılandırma sözleşmesi kapsamında düzenlenen satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerhinde harç istisnası

|            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| Belge türü | Özelge                             |
| Kanun      | HARÇLAR KANUNU                     |
| Özelge no  | 97895701-140.04.01[2022/1789]-4664 |
| Tarih      | 02.01.2023                         |

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : E-97895701-140.04.01[2022/1789]-4664

02.01.2023

Konu : Finansal yeniden yapılandırma sözleşmesi kapsamında düzenlenen satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerhinde harç istisnası

TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgide kayıtlı yazınız eki özelge talep formunun incelenmesinden, .../5/2022 tarihli Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesinin (...) maddesi kapsamında borçlunun bankaya olan borçlarının tasfiyesi amacı ile düzenlenen ve söz konusu sözleşmenin ayrılmaz bir parçası niteliğinde olan .../5/2022 tarih ve ..... yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin tapu kütüğüne şerhi işleminin 5411 sayılı Kanunun geçici 32 nci maddesi gereğince harçtan istisna olup olmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I- Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 12 nci maddesinde, satış vaadi sözleşmeleri ile irtifak hakkı tesisi vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerhinde, sözleşmede yazılı bedel üzerinden (Bu bedel, sözleşmeye konu gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az, emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz), bedelsiz olanlarda emlak vergisi değeri üzerinden nispi harç aranılacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinde de, *"Özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle istisna edilen işlemlerden harç alınmaz."* hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, 5411 sayılı Bankacılık Kanununa 7186 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 17 nci maddesi ile 19/7/2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere eklenen geçici 32 nci maddenin birinci fıkrasında, Türkiye'de faaliyette bulunan bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktöring şirketleri ve finansman şirketleri ile bu maddede tanımlanan diğer finansal kuruluşlarla kredi ilişkisinde bulunan ve Kurum tarafından çıkarılan yönetmeliğe göre hazırlanan Çerçeve Anlaşmalarda belirlenen borçluların, bu kuruluşlar tarafından kullanılmış olan kredilere ilişkin olarak alınacak tedbirlerle, geri ödeme yükümlülüklerini yerine getirebilmelerine ve istihdama katkıda bulunmaya devam etmelerine imkân verilmesini sağlamak amacıyla, dahil oldukları risk grubundaki diğer borçlularla bir bütün olarak veya kısmen yeniden yapılandırmaya tabi tutulabileceği, bu madde uyarınca yapılacak finansal yeniden yapılandırmalara ilişkin usul ve esasların Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından çıkarılan yönetmelik hükümleri çerçevesinde hazırlanan Çerçeve Anlaşmalar ile belirleneceği, bu madde hükümlerinin bu maddenin yayımı tarihinden itibaren iki yıl süreyle uygulanacağı, bu süreyi iki yıl daha uzatmaya Cumhurbaşkanının yetkili olduğu; yedinci fıkrasında, bu maddeye göre yapılan Çerçeve Anlaşmaları ve bu Anlaşmalar kapsamında düzenlenen Sözleşmelerde belirlenen esaslar uyarınca yapılacak işlemlerin 492 sayılı Harçlar Kanununa göre alınan harçlardan (yargı harcı dahil) müstesna olduğu, bu fıkra da yer alan istisnaların, alacaklı kuruluşların Çerçeve Anlaşmaları ve bu Anlaşmalar kapsamında düzenlenen Sözleşmeler kapsamındaki işlemleri dolayısıyla

doğrudan veya dolaylı edindikleri varlıkları ve teminatları, alacaklı kuruluşların kendi aralarında veya borçluya devri hariç, elden çıkardıkları hâllerde uygulanmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu maddenin uygulama süresi 15/7/2021 tarih ve 31542 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4299 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile iki yıl uzatılmıştır.

Öte yandan, özelge talep formu ekinde yer alan .../5/2022 tarihli Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesinin incelenmesinden, sözleşmenin alacaklı ..... A.Ş. ile borçlu ..... ve İnş. San. Tic. A.Ş., müteselsil kefiller (.....) ve ipotek borçluları (.....) arasında imzalandığı, sözleşmenin "7. Yapılandırma Şartları" başlıklı bölümünün (7.2) maddesinde, 31/3/2023 tarihine kadar tablo 2'de belirtilen taşınmazların haricen satılamaması halinde, borçlunun sözleşmenin 4 üncü maddesinde tespit ve kabul edilen borçların ödenmesi amacı ile tablo 2'de belirtilen ipotekli taşınmazların tamamını yahut satılamamış olanlarını ifa yerine edim olmak üzere sözleşmenin (7.3.) maddesinde belirlenecek tutarlar üzerinden borçlunun sözleşmenin 4 üncü maddesi ile tespit edilen borcunu karşılayacak kadar taşınmaz alacaklı kuruluşun alacağına mahsuben 31/3/2023 tarihine kadar her türlü tedbirden, rehinden, şerhten, beyandan, hacizlerden, kira, ön alım, alım, vefa, inşaat hakkı ve benzeri dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere taşınmaz mülkiyetini sınırlayan her türlü takyidattan ari olarak İpotek Borçluları tarafından taşınmazların mülkiyetinin alacaklı kuruluşa devredileceği, bahse konu devir işlemlerinin koşullarının belirlenmesi için sözleşmenin Türk Borçlar Kanununun 237 nci maddesi ile belirlenen şartlara uygun olarak noter huzurunda Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi/Sözleşmeleri akdedileceği, satış vaaadinin en geç FYY'S'nin akdedildiği tarihten itibaren 3 gün içinde akdedileceği, akdedilen satış vaaadinin ayrıca tablo 2'de yazılı ipotekli taşınmazların bulunduğu tapulara şerh edileceği, Satış Vaadi Sözleşmesinin/sözleşmelerinin akdedilmesinin FYY'S'nin ön şartı olduğu, borçlunun, müteselsil kefillerin ve ipotek borçlularının bahse konu Satış Vaadi işlemleri sırasında ödenecek/ödenmesi gerekecek her türlü vergi, resim, harç, gider, belediye gideri vb. tutarların tamamından sorumlu olduğunu kabul, beyan ve taahhüt ettikleri hususlarının belirtildiği anlaşılmıştır.

Diğer taraftan, ..... 48. Noterliğinde satıcı ..... ve alıcı ..... A.Ş. arasında düzenlenen .../5/2022 tarih ve ..... yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin "Sözleşmenin Konusu" başlıklı 2 nci maddesinde, *"Satıcı tarafından, aşağıdaki Tablo 1'de belirtilen taşınmazın (bundan sonra taşınmaz olarak anılacaktır) .../5/2022 tarihli Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi (bundan sonra FYY'S olarak anılacaktır) kapsamında ..... ve İnşaat San. Tic. A.Ş.'nin (bundan sonra Borçlu olarak anılacaktır) Banka'ya olan borçlarının tasfiyesi amacı ile rızaen Sözleşme'de belirtilen şart ve koşullara uygun olarak; Alıcıya'ya satış vaaadini, satış vaaidine ilişkin ödeme şartlarını,*

*teslimini, mülkiyetin devrine ilişkin şart ve koşullar ile tarafların hak ve yükümlölüklerini düzenlemektedir."* ifadeleri yer almaktadır.

Bu itibarla, ..... A.Ş. ile borçlu ..... ve İnş. San. Tic. A.Ş., müteselsil kefiller ve ipotek borçluları arasında ....5/2022 tarihinde imzalanan Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi kapsamında yapıldığı anlaşılan ....5/2022 tarih ve ..... yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin tapuya şerhi işleminin 5411 sayılı Kanunun geçici 32 nci maddesi kapsamında harçtan istisna tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

---

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 09.09.2026